



**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**

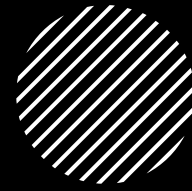
**SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y OBRA**

**SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
AGUA Y OBRA PÚBLICA**

**DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y  
CONTROL URBANO**



**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**



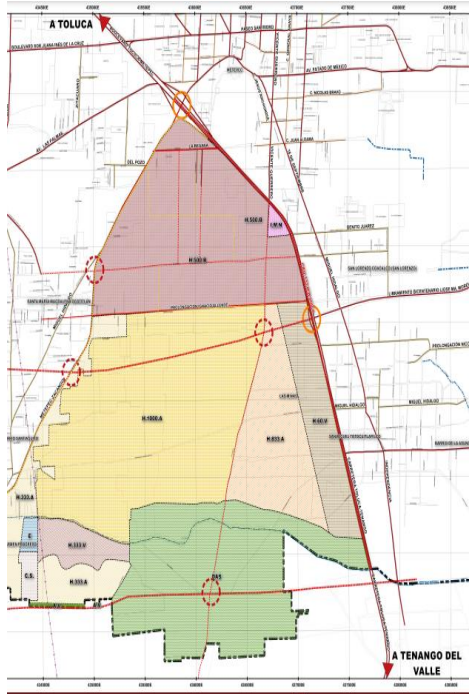
# **CARACTERISTICAS DE LOS CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS**

## **TEMARIO**

- 1. DE LA EVALUACION TECNICA DE IMPACTO EN  
MATERIA URBANA**
- 2. DE LOS CONDOMINIOS (HORIZONTAL, VERTICAL,  
MIXTO)**
- 3. DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

# EVALUACION TECNICA DE IMPACTO EN MATERIA URBANA

## ESTUDIO Y ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO



Las condiciones técnicas que deberán observarse para prevenir y mitigar los efectos que pudiera ocasionar en la infraestructura y el equipamiento urbano, previstos para una región o centro de población.



Cumplimiento del Plan  
Municipal de  
Desarrollo Urbano

Documento

Anexo gráfico

Plano E-2 Estructura Urbana y Usos del Suelo

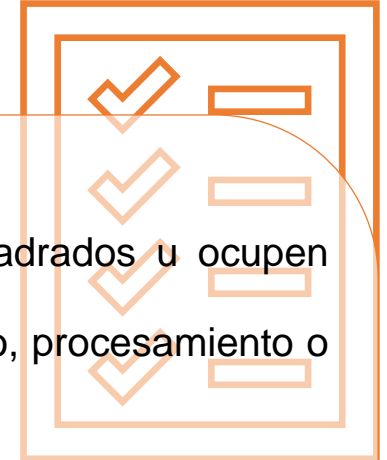
Plano E-3 Vialidad y Restricciones

Tabla de Usos del Suelo  
(normas de uso y aprovechamiento)

Normas de estacionamiento

Artículo 139  
REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CODIGO  
ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MEXICO

## CASOS EN LOS QUE SE REQUIERE

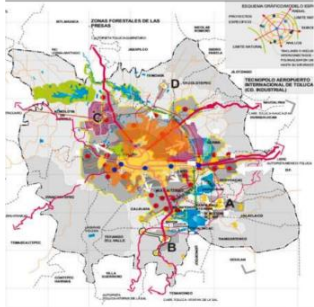


### Artículo 5.35.

La evaluación técnica de impacto en materia urbana es un requisito para la emisión de **la Evaluación de Impacto Estatal**, en los siguientes casos:

- I. Cualquier uso diferente al habitacional de más de tres mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie;
- II. Gaseras, gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles;
- III. Helipuertos, Aeródromos Civiles y Aeropuertos;
- IV. Derogada.
- V. Conjuntos Urbanos.
- VI. Condominios que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas.
- VII. Treinta o más viviendas en un predio o lote.
- VIII. Aquellos usos que, por su impacto sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, protección civil y medio ambiente establezcan otras disposiciones jurídicas estatales.
- IX. Los cambios de uso del suelo, de densidad, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones.
- X. Lotes de terreno resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios que no hayan quedado referidos en el acuerdo respectivo.

## DOCUMENTOS PARA OBTENER LA EVALUACIÓN TÉCNICA



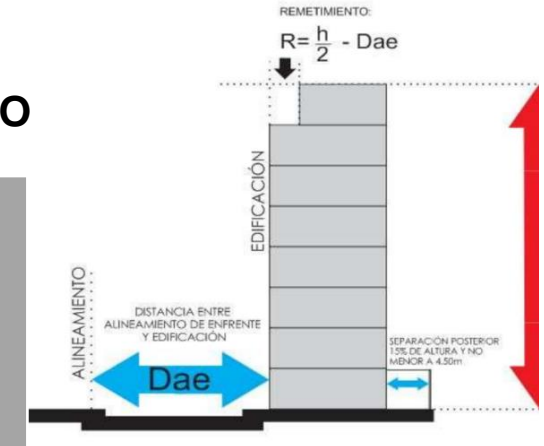
### REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MEXICO

#### Artículo 140 y 141

- I. Documento que acredite la propiedad.
- II. Nombre de la persona física o razón social.
- III. Memoria descriptiva.
- IV. Imagen satelital.
- V. Proyecto arquitectónico.
- VI. Cédula informativa de zonificación.
- VII. Constancia de alineamiento y número oficial.
- VIII. Dictamen u opinión favorable de las dependencias u organismos federales, estatales o municipales.
- IX. Opinión favorable del municipio.
- X. Acreditación del pago de derechos.

#### Artículo 142 Bis.

Cambios de uso de suelo, densidad, coeficiente de ocupación, utilización y altura de edificaciones.



- Opinión favorable y técnicamente justificada.

#### ARTICULO 10 INCISOS A, A.1 Y A.2

#### REGLAMENTO DE LA LEY DE LA COMISION DE IMPACTO ESTATAL

## Evaluación Procedente

### Respetar RESTRICCIONES:

Constancia de  
Alineamiento y  
Número Oficial

Plano E-03 Vialidad y  
Restricciones del  
Plan Municipal de  
Desarrollo Urbano

Las que indiquen las  
autoridades  
federales, estatales y  
municipales.

### Previo al APROVECHAMIENTO DEL PREDIO deberá tramitar ante la autoridad competente:

Autorización del  
cambio de uso de  
suelo y, en su caso,  
normas de  
aprovechamiento.

Fusión de predios.

Se da por **CONCLUIDA** la solicitud correspondiente,  
conforme al artículo 132 fracción III del Código de  
Procedimientos Administrativos del Estado de México.

## Evaluación Improcedente

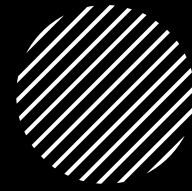
### Podrá solicitar:

**ACLARACION.** Artículo 19  
del Reglamento de la Ley de  
la Comisión de Impacto  
Estatal

**RECURSO DE  
INCONFORMIDAD.** Artículos  
1.8 fracción XII del Código  
Administrativo del Estado de  
México y 139 del Código de  
Procedimientos  
Administrativos del Estado de  
México.



**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**



- **DE LOS CONDOMINIOS**

- Requisitos para la Autorización
- Tipos de Conjuntos Urbanos
- Obligaciones de los Conjuntos Urbanos
- Extinción de los Conjuntos urbanos



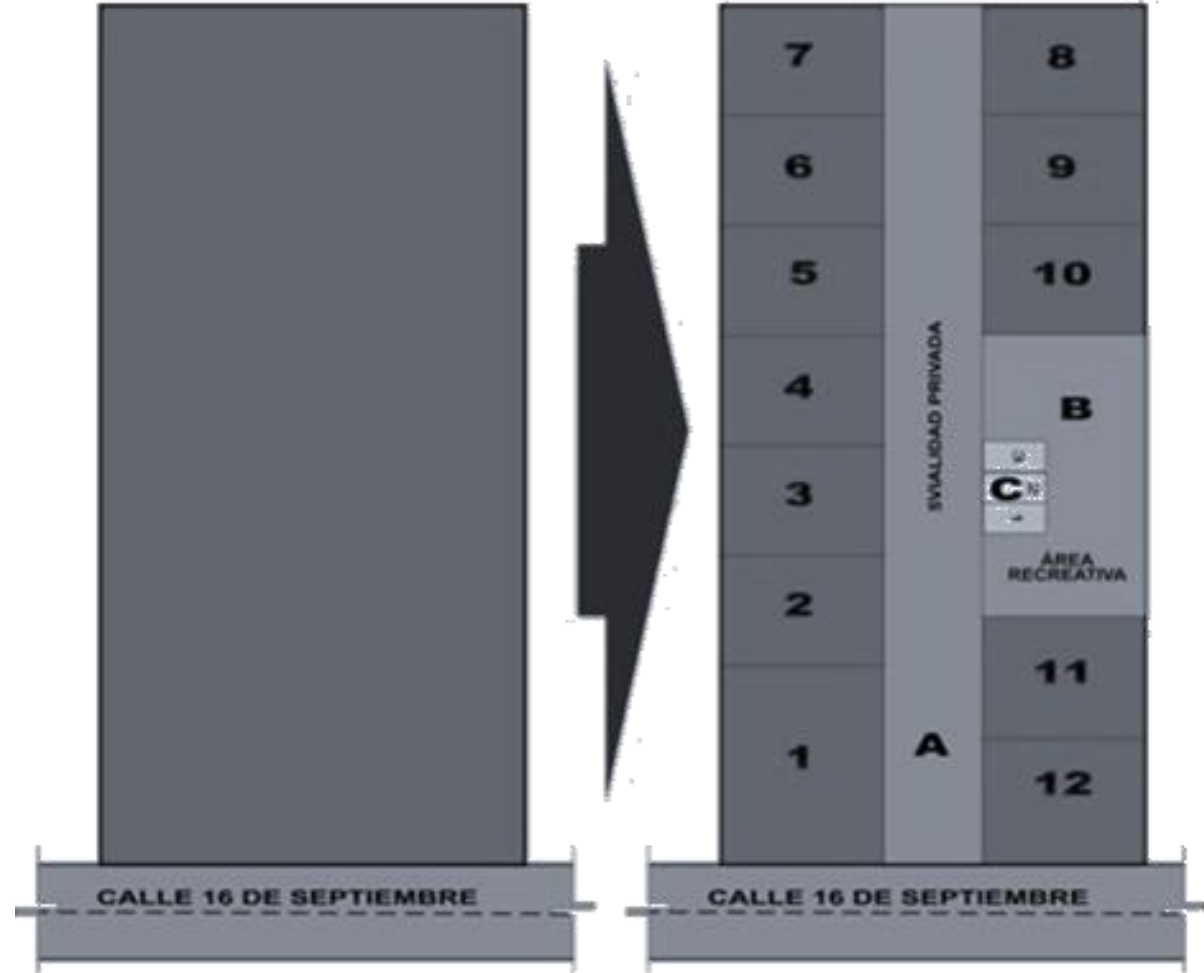
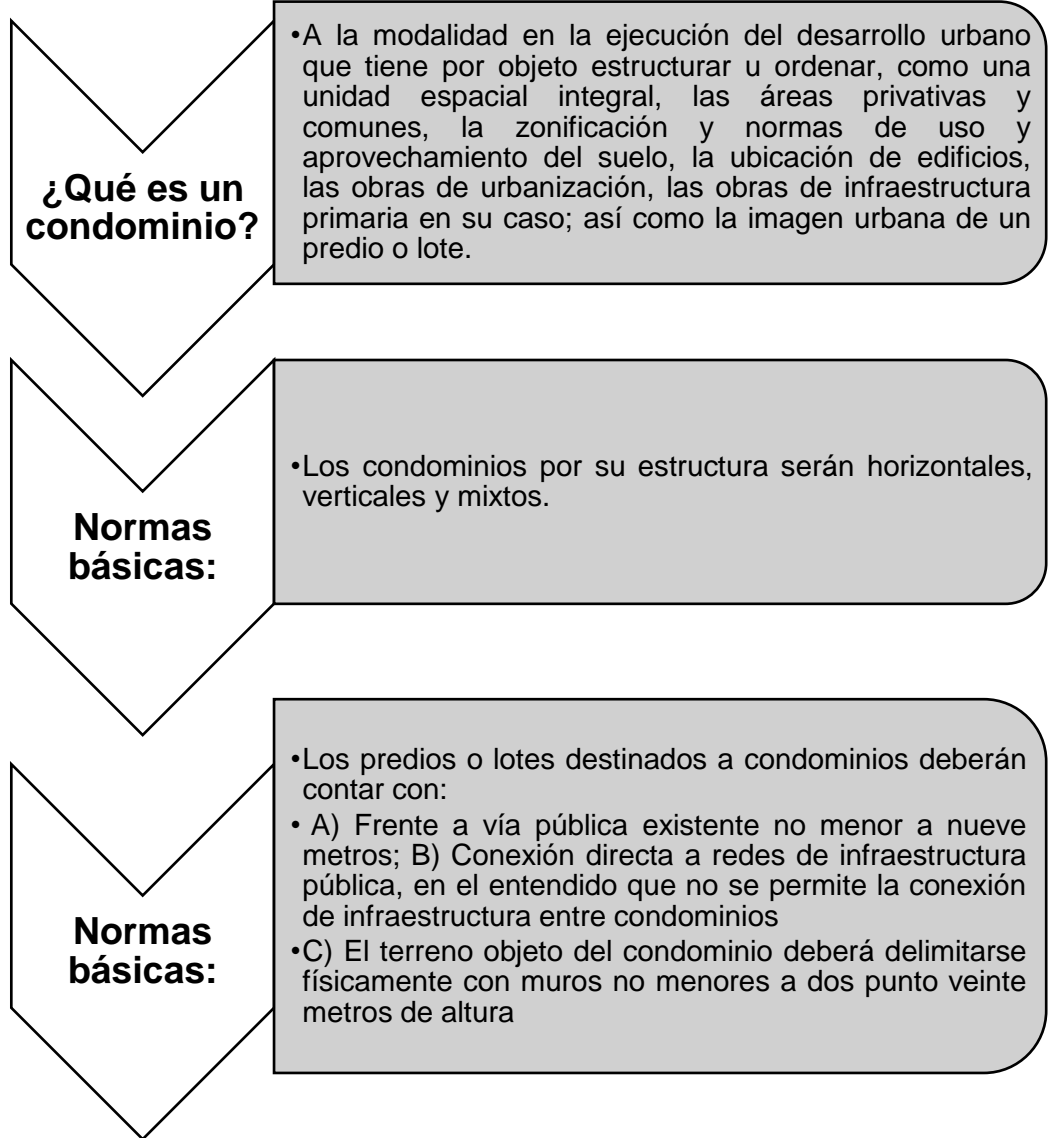


# Condominios





# CONDOMINIO



## REQUISITOS PARA OBTENER AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

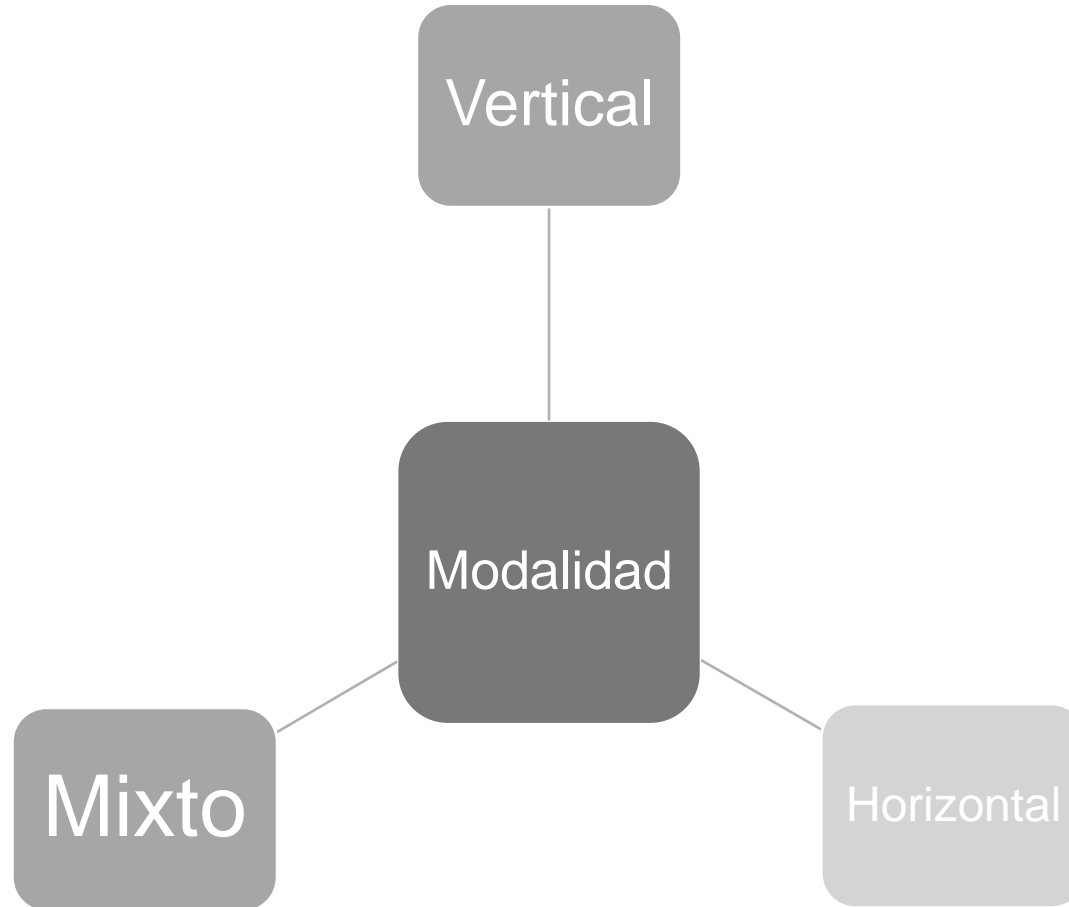
**Artículo 113. El procedimiento de autorización de condominios horizontales, verticales y mixtos, se sujetará a lo siguiente:**

I. El Titular o Representante Legal, deberá presentar a la Secretaría, su petición acompañada de los documentos siguientes:



**Nota:** Cuando las medidas y superficies reales del inmueble sean menores o mayores a las contenidas en el documento con el que se acredite la propiedad, deberá exhibirse la resolución judicial o administrativa de apeo y deslinde inscrita en el IFREM.

## LA MODALIDAD DE LOS CONDOMINIOS



## **TIPOLOGÍA DE LOS CONDOMINIOS**

**Condominio habitacional social progresivo**

**Condominio habitacional de interés social**

**Condominio habitacional popular**

**Condominio habitacional medio**

**Condominio habitacional residencial**

**Condominio habitacional residencial alto**

**Condominio habitación campestre.**

**Condominio industrial**

**Condominio agroindustrial**

**Condominio científico y tecnológico**

## COSTO DE LA VIVIENDA POR TIPOLOGÍA DE LOS CONDOMINIOS

TIPOLOGÍA	Art. 3 fracción XL del Código Financiero del Estado de México y Municipios
<b>Social progresiva</b>	Aquella cuyo valor al término de la construcción o adquisición no exceda de \$466,290
<b>Interés social</b>	La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a \$466,290 pesos y menor o igual a \$606,179
<b>Popular</b>	La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 606,179 pesos y menor o igual a 885,953 pesos.
<b>Medio</b>	La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a \$835,804 y menor o igual a \$2,367,442.
<b>Residencial</b>	La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a \$2,367,442 y menor o igual a \$3,935,073 pesos
<b>Residencial Alto</b>	La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor que exceda de la cantidad de \$3,935,073 pesos.



## NORMATIVIDAD CONDOMINIOS HORIZONTALES

El condominio horizontal contendrá:

### ÁREAS PRIVATIVAS

Áreas privativas que cumplan con las dimensiones mínimas de acuerdo a su tipología.

### ÁREAS COMUNES

1. Vialidades o circulaciones vehiculares, misma que no podrá ser considerada como estacionamiento.
2. Andadores con una Sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra.
3. Las áreas verdes y recreativas de acuerdo a su tipología.
4. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio, se apegará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano.



## NORMATIVIDAD CONDOMINIOS VERTICALES

### ÁREAS PRIVATIVAS

Áreas privativas que cumplan con las dimensiones mínimas de acuerdo a su tipología.

### ÁREAS COMUNES

1. Las vialidades o circulaciones vehiculares privadas que den frente a los edificios tendrán una Sección libre mínima de acuerdo a su tipología.
2. Las circulaciones en escaleras o pasillos de accesos tendrán una sección mínima de 1.20 m.
3. Andadores con una sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra.
4. Las áreas verdes y recreativas de acuerdo a su tipología.
5. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio, se apegará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano.



## OBLIGACIONES AL OBTENER AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

Artículo 115, fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México:

### OBLIGACIONES QUE ADQUIEREN LOS TITULARES DE CONDOMINIO



Protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México

Cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de urbanización y en su caso equipamiento urbano.

Publicar la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”

En su caso, otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización

Afianzar las obras de urbanización y en su caso equipamiento urbano.

Obtener la autorización de inicio de obras de urbanización/ Solicitar la apertura de bitácora de supervisión











Concluir y entregar las obras de urbanización y en su caso equipamiento urbano

Entregar las obras de urbanización a la sociedad de condóminos

Presentar fianza de vicios ocultos a favor del municipio correspondiente

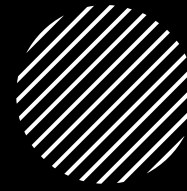
## LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL CONDOMINIO

**Artículo 110.** Las obras de urbanización de los condominios, comprenderán por lo menos:

-  En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de factibilidad.
-  Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro;
-  Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento
-  Red de distribución de energía eléctrica
-  Red de alumbrado y sistemas de ahorro
-  Guarniciones y banquetas
-  Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores
-  Jardinería y forestación
-  Sistema de nomenclatura para las vías privadas
-  Señalamiento vial



**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**

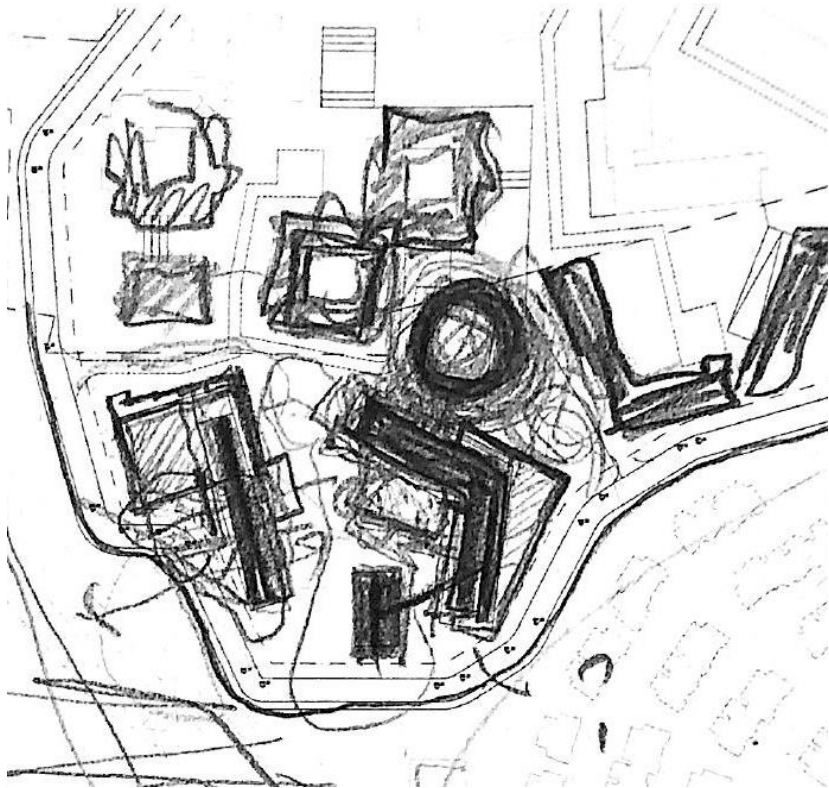


- **DE LOS CONJUNTOS URBANOS**
  - Requisitos para la Autorización
  - Tipos de Conjuntos Urbanos
  - Obligaciones de los Conjuntos Urbanos
  - Extinción de los Conjuntos urbanos



# DEFINICIÓN

---



**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**

1

- **Conjunto Urbano:** Modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables.

Artículo 5.3 Fracción XVII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

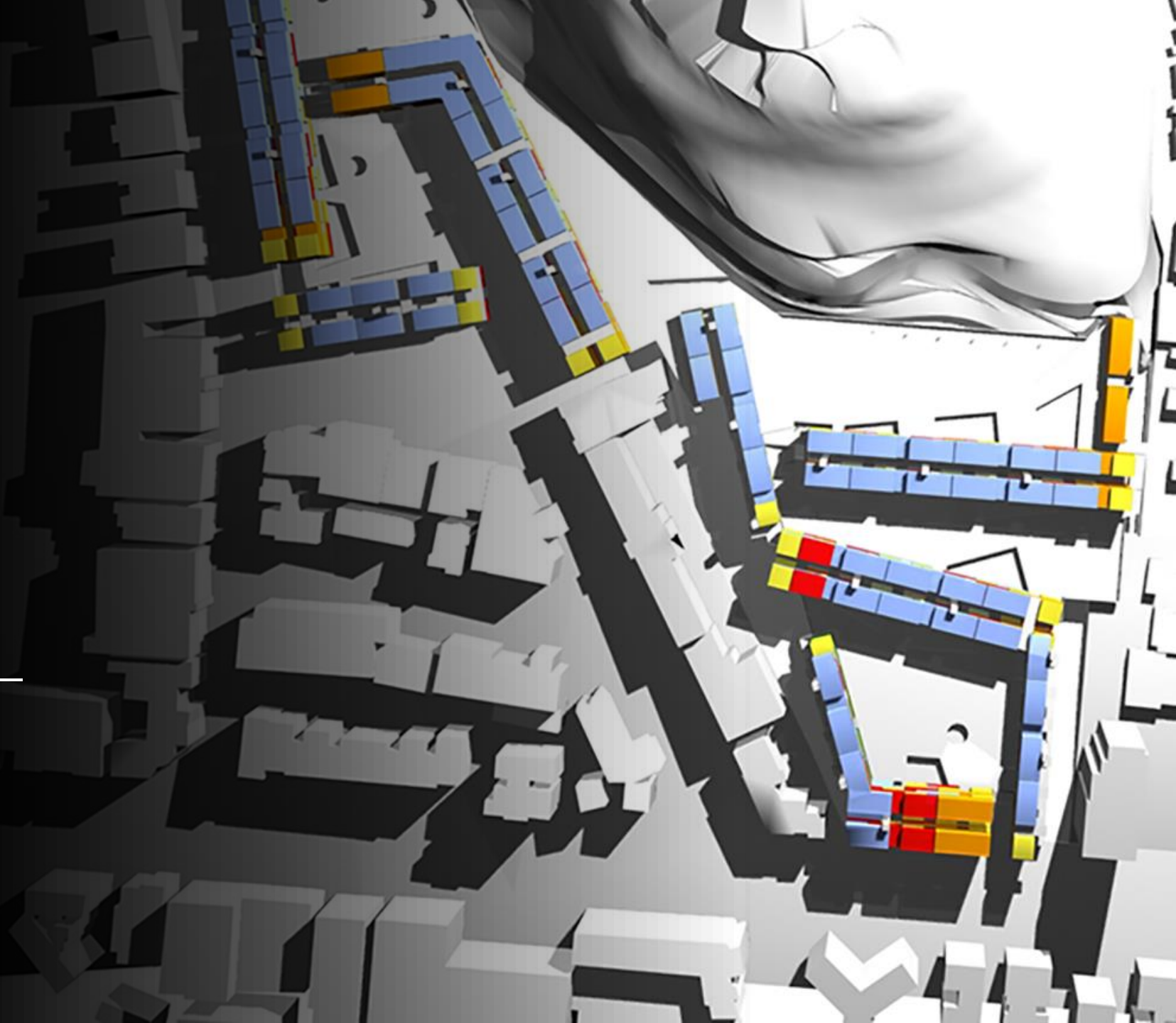




**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**

# DE LOS CONJUNTOS URBANOS

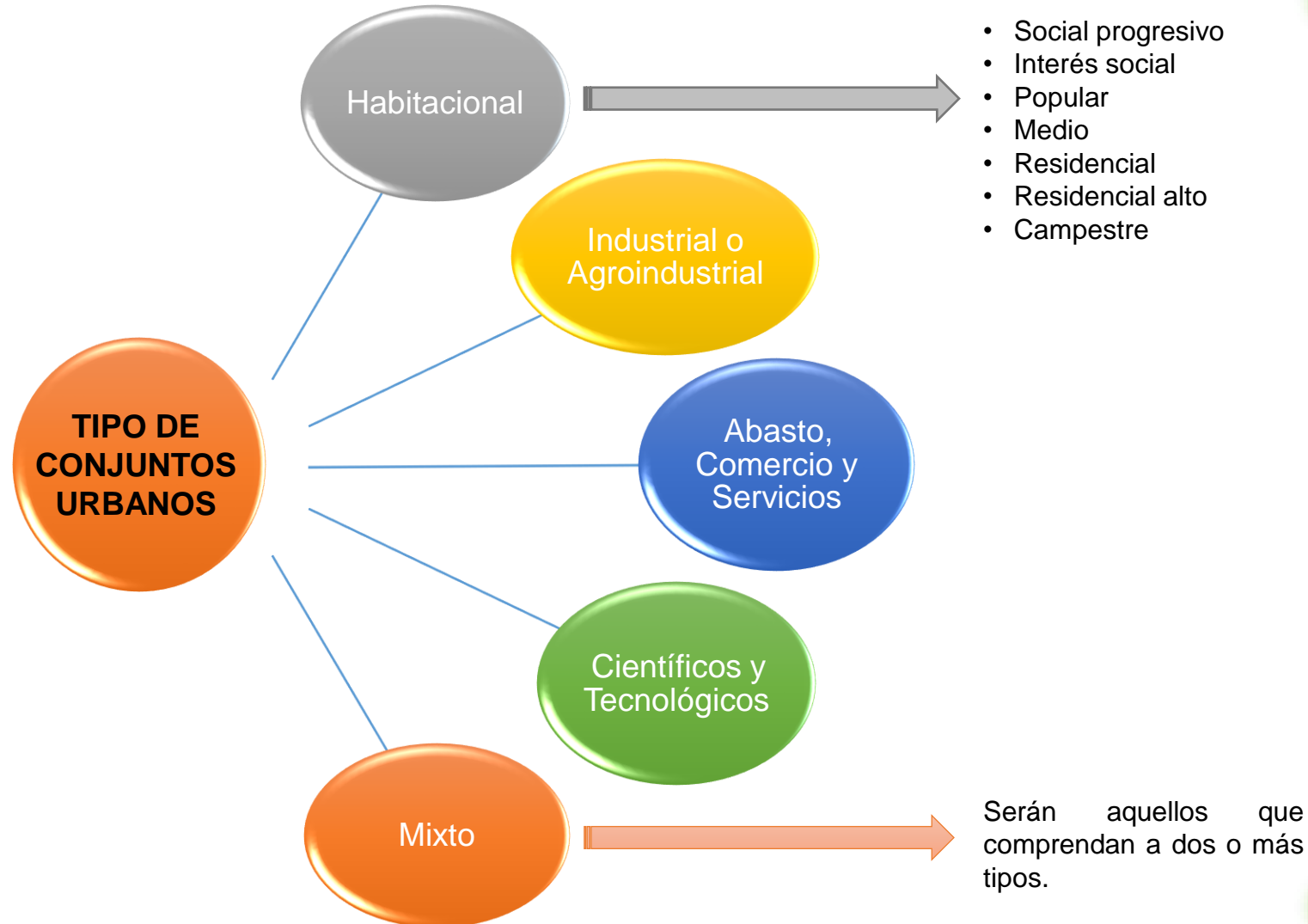
---



## TIPO DE CONJUNTOS URBANOS

Artículo 5.37 CAEM

Los Conjuntos Urbanos serán de los tipos siguientes:



**Cumplir con las normas básicas estipuladas en el Art. 50 del RLQCAEM, como:**

- Dimensiones mínimas en los Lotes.
- Los lotes destinados a condominios cumplir con el artículo 109 del RLQCAEM
- Secciones mínimas de las vías públicas.
- Áreas de donación destinadas a equipamiento urbano (Para Gobierno Municipal y Estatal).
- Contará con áreas vendibles destinadas al comercio de productos y servicios básicos y a Centro Urbano Regional.

## DE LA AUTORIZACIÓN DE CONJUNTOS URBANOS

Art. 5.38 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Art. 50, 51, 52, 53 y 54 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

1

➤ Evaluación de Impacto Estatal

2

➤ Proyecto de Lotificación

**Donacion Estatal:** Las áreas de donación a favor del Estado podrán ubicarse dentro del respectivo conjunto urbano o en otro lugar del territorio estatal. (Art. 59 del RLQCAEM)

**Donacion Municipal:** Fuera del conjunto urbano, pero dentro del municipio en conjuntos urbanos de tipo habitacional medio, únicamente el equipamiento educativo hasta en un ochenta por ciento, todo el demás equipamiento dentro; en conjuntos urbanos de tipo habitacional residencial, residencial alto y campestre e industrial, científicos y tecnológicos, hasta el cien por ciento. (Art. 69 del RLQCAEM)

**Comercio de Productos y Servicios Básicos:** en al menos un metro cuadrado por vivienda autorizada, distribuidas proporcionalmente con cobertura en todo el desarrollo. (Art. 50 Fraccion X del RLQCAEM)

**Centro Urbano Regional Vendible:** cuatro metros cuadrados por vivienda, podrá ubicarse total o parcialmente fuera del mismo, previa autorización de la Secretaría y cumpliendo con las obligaciones que, en su caso, se generen por su ubicación. (Art. 50 Fraccion X y XI del RLQCAEM)

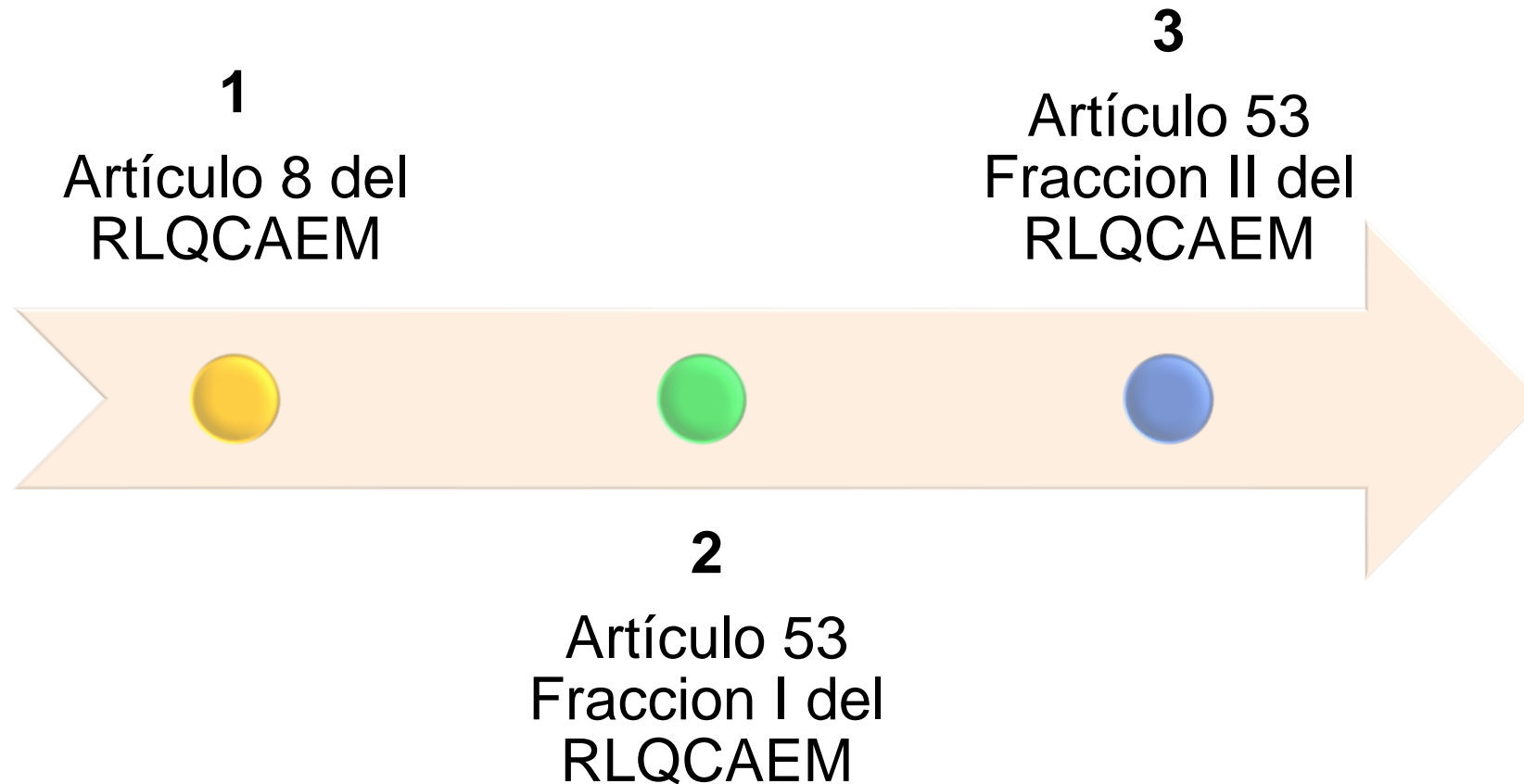
3

➤ Autorización del Conjunto Urbano



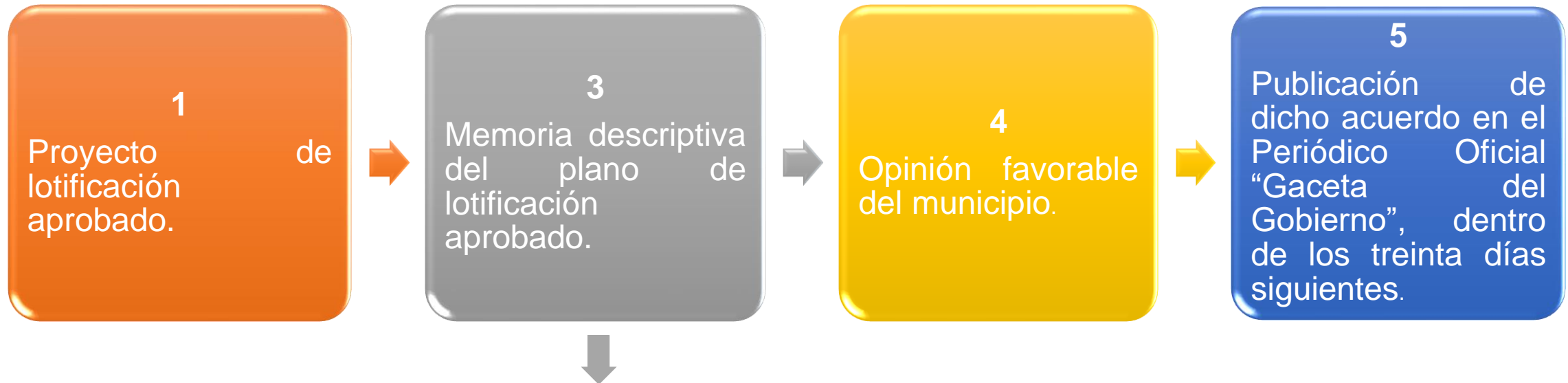
## APROBACIÓN DEL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN

Artículo 51. El procedimiento de autorización de un conjunto urbano se realizará conforme a las etapas previstas y en las disposiciones jurídicas aplicables.



## DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONJUNTOS URBANOS

**Artículo 54.** Aprobado el proyecto de lotificación, el interesado presentará a la Secretaría de manera impresa, la solicitud de autorización del conjunto urbano



- A) Número y tipo de lotes;
- B) Cuadro resumen de manzanas y sus lotes, que indiquen medidas y superficies, usos del suelo, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo de aprovechamiento, así como la densidad de viviendas en el caso de conjuntos habitacionales;
- C) Estructura vial interna y ubicación de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano con sus poligonales y cuadro de construcción;
- D) Equipamiento urbano e Infraestructura Primaria existentes en la zona, así como descripción de los propuestos conforme a las necesidades del conjunto;
- E) Cuadro de porcentajes de la superficie total del predio destinada a la enajenación, a las vías públicas y a las áreas de donación y restricción, en su caso;
- F) Programa de ejecución de obras de urbanización y equipamiento y de infraestructura primaria autorizado.
- G) Presupuesto de las obras de urbanización y de equipamiento previstas para el desarrollo.

# OBLIGACIONES DE LOS CONJUNTOS URBANOS

---



**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**

## DE LAS OBLIGACIONES DE CONJUNTOS URBANOS

Art. 5.38 Fracción X, XI, XII y XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- Efectuar el pago de la publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” de la autorización correspondiente.
- Inscribir en el Instituto de la Función Registral el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Secretaría el haber realizado dicha inscripción, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”
- Pagar los impuestos y derechos de conformidad con lo que establezcan los acuerdos de autorización del desarrollo.
- Garantizar la construcción de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización, mediante fianza o hipoteca; garantías que deberá constituir a favor del Gobierno del Estado, por un monto equivalente al cien por ciento del presupuesto a costo directo de las obras por realizar.
- Presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los respectivos acuerdos de autorización.
- La promoción y publicidad sobre lotes de un conjunto urbano deberá apegarse a la autorización respectiva y será de tal naturaleza, que permita una adecuada orientación al adquirente. Queda prohibida la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización.
- Los permisos para la venta de lotes se otorgarán de la manera siguiente:
  - a) Un primer permiso por el cincuenta por ciento al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura.
  - b) Un segundo permiso por el veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cincuenta por ciento de las obras señaladas.
  - c) El restante veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el cien por ciento de dichas obras.

Ceder a título gratuito al Estado y al municipio la propiedad de las superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación para equipamiento urbano, que establezcan los acuerdos de autorización.

### ➤ Estado

➤ Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano regional a favor del Gobierno del Estado en los conjuntos urbanos habitacionales se determinarán sobre lo establecido en el **Artículo 50 Fracción VI y VIII**.

➤ Podrán cumplirse previa determinación de la Secretaría, por medio del depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional; o a través de la ejecución de obra pública en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría, en proporción al valor económico que determine el Instituto de Información e Investigación Geográfica Estadística y Catastral del Estado de México.

ARTICULO 59 DEL RLQCAEM

### ➤ Municipio

➤ Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano municipal en los conjuntos urbanos habitacionales se determinarán sobre lo establecido en el **Artículo 50 Fracción V y VIII**

➤ La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización del conjunto urbano, podrá autorizar que su titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

ARTICULO 58 DEL RLQCAEM



Construir las obras de infraestructura, urbanización y **equipamiento urbano**, de conformidad con lo que establezca el presente Libro y su reglamentación.

### ➤ Estado

➤ Titular de la autorización del conjunto urbano deberá construir obras de equipamiento urbano, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible **Artículo 62, 64 y 65.**

➤ Tratándose de obras de equipamiento urbano regional, el titular de la autorización podrá cumplir con dicha obligación, mediante el depósito de su valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional o para la ejecución de obra pública dentro del Municipio correspondiente.

ARTICULO 64 DEL RLQCAEM

### ➤ Municipio

➤ Titular de la autorización del conjunto urbano deberá construir obras de equipamiento urbano, las que se incrementarán o disminuirán proporcionalmente, atendiendo al número de viviendas o, en su caso, a la superficie de área vendible **Artículo 62, 63 y 65.**

➤ En conjuntos urbanos no se permitirá conmutar la obligación de ejecutar obras de equipamiento urbano municipal por la de realizar aportaciones en numerario.

ARTICULO 53 DEL RLQCAEM

➤ La Secretaría, determinará dentro de los treinta días posteriores, a solicitud expresa del municipio o petición del Titular o Representante Legal, quien deberá contar con aprobación previa del municipio, la obra o las obras de equipamiento urbano que puedan sustituirse, siempre y cuando se justifique que sea de mayor beneficio para el desarrollo y su zona de influencia tenga un costo equivalente a la que vaya a reemplazar.

ARTICULO 68 DEL RLQCAEM

## DE LAS OBLIGACIONES DE CONJUNTOS URBANOS

Art. 5.38 Fracción X, XI, XII y XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- Iniciar las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización de los desarrollos, en un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”
- Instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el conjunto urbano autorizado.
- Prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje a los adquirentes de las viviendas del desarrollo autorizado, hasta en tanto el desarrollador entregue al Municipio correspondiente las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano establecidas en la Autorización
- Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento y hacer la entrega de las mismas a las autoridades municipales o estatales según corresponda, de conformidad con lo que prescriban las disposiciones reglamentarias del presente Libro.
- Garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, mediante fianza o hipoteca; garantías que deberá constituir a favor del Gobierno del Estado o del municipio según corresponda la recepción de las mismas, por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción

# DE LA EXTINCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE CONJUNTO URBANO URBANOS

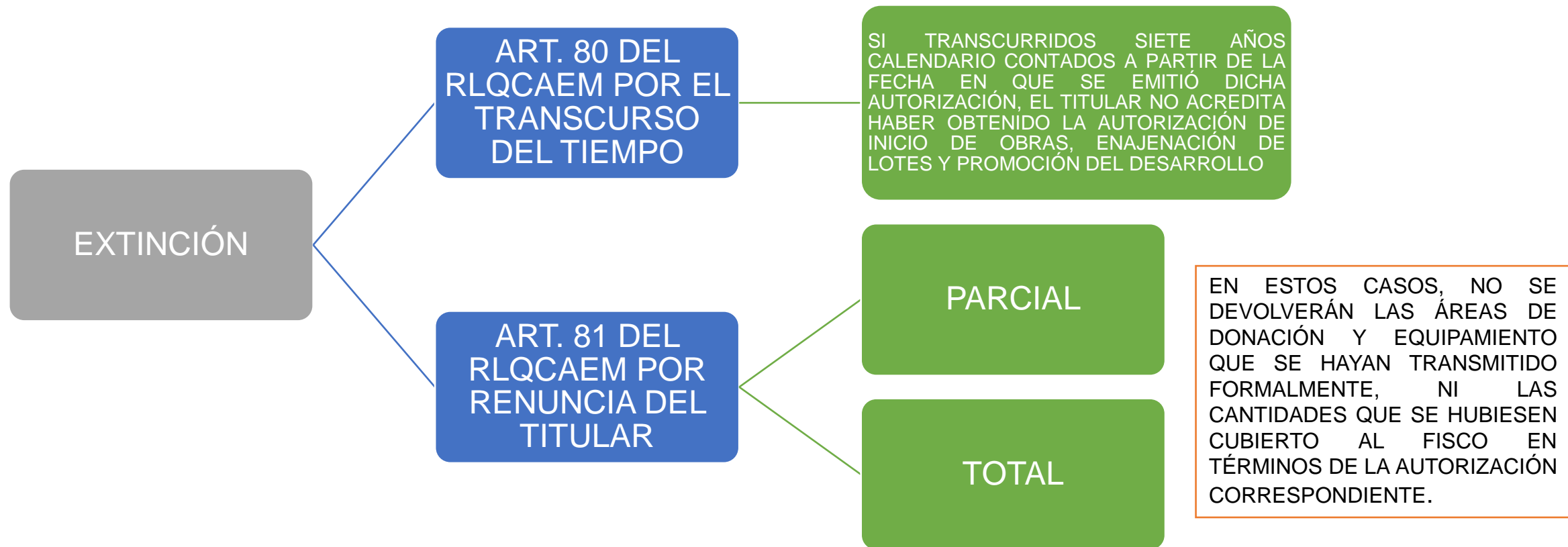
---



**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**

## DE LA EXTINCIÓN OTIFICACIÓN

Artículo 80 y 81. La autorización de un conjunto urbano se extinguirá por:



**Gracias**

**Dirección Técnica para Autorización  
Urbanas**



**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**